



## SUPLEMENT NR 1

### DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO DRUGIEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 24 SIERPNI 2022 ROKU

sporządzony przez Marvipol Development Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000534585 („Emitent”, „Spółka”).

Niniejszy suplement nr 1 („**Suplement**”) stanowi suplement do Prospektu podstawowego z dnia 24 sierpnia 2022 roku („**Prospekt**”) i powinien być czytany łącznie z Prospektem.

Suplement został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w związku z:

- publikacją w dniu 25 sierpnia 2022 roku Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za I półrocze 2022 roku, oraz
- sprzedażą w dniu 29 lipca 2022 roku nieruchomości niezabudowanej w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej.

**Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 13 września 2022 roku.**

Terminy pisane wielką literą, których nie zdefiniowano w Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

## ZMIANY DO PROSPEKTU

### **ZMIANA NR 1 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 4.1. (STR. 30) HISTORIA I ROZWIJ EMITENTA PO AKAPICIE 9 DODAJE SIĘ:**

W dniu 29 lipca 2022 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. Informacja w tym zakresie została opóźniona zgodnie z art. 17 ust. 4 Rozporządzenia MAR, z uwagi na fakt, iż jej upublicznienie mogłoby naruszyć prawnie uzasadnione interesy Emitenta poprzez ewentualny negatywny wpływ na przebieg lub wynik negocjacji prowadzonych przez Emitenta z IHG Hotels Limited. Emitent wprowadził odpowiednie bariery informacyjne w celu zapobieżenia nieuprawnionego dostępu do informacji poufnej. W dniu 25 sierpnia 2022 roku podano do publicznej wiadomości informację opóźnioną. W związku z powyższym do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, oraz funkcjonująca część projektu Unique Tower w Warszawie, skomercjalizowana w ramach projektu Unique Apartments.

### **ZMIANA NR 2 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.1. (STR. 38) PROFIL I STRATEGIA ROZWOJU EMITENTA ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ PO AKAPICIE 1 DODAJE SIĘ:**

W dniu 29 lipca 2022 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. Informacja w tym zakresie została opóźniona zgodnie z art. 17 ust. 4 Rozporządzenia MAR, z uwagi na fakt, iż jej upublicznienie mogłoby naruszyć prawnie uzasadnione interesy Emitenta poprzez ewentualny negatywny wpływ na przebieg lub wynik negocjacji prowadzonych przez Emitenta z IHG Hotels Limited. Emitent wprowadził odpowiednie bariery informacyjne w celu zapobieżenia nieuprawnionego dostępu do informacji poufnej. W dniu 25 sierpnia 2022 roku podano do publicznej wiadomości informację opóźnioną. W związku z powyższym do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu oraz 50% projektu Unique Tower w Warszawie.

### **ZMIANA NR 3 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.4. (STR. 59-61) SEGMENT POZOSTAŁE AKTYWA NIERUCHOMOŚCIOWE DODAJE SIĘ:**

W dniu 29 lipca 2022 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. Informacja w tym zakresie została opóźniona zgodnie z art. 17 ust. 4 Rozporządzenia MAR, z uwagi na fakt, iż jej upublicznienie mogłoby naruszyć prawnie uzasadnione interesy Emitenta poprzez ewentualny negatywny wpływ na przebieg lub wynik negocjacji prowadzonych przez Emitenta z IHG Hotels Limited. Emitent wprowadził odpowiednie bariery informacyjne w celu zapobieżenia nieuprawnionego dostępu do informacji poufnej. W dniu 25 sierpnia 2022 roku podano do publicznej wiadomości informację opóźnioną. W związku z powyższym do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółki z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,

- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy plan zagospodarowania tej nieruchomości umożliwi zabudowę obiektami zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości w Kołobrzegu opracowany został projekt architektoniczny oraz uzyskana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

29 lipca 2022 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej, na rzecz podmiotu trzeciego, za cenę 25.140.000,00 zł netto. Wynik na sprzedaży nieruchomości zostanie rozpoznany w sprawozdaniu za III kwartał 2022 r. (planowana data publikacji 25 listopada 2022 r.).

Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe zostały przedstawione w tabeli:

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	10,8	-	Rozważana realizacja projektu zamieszkania zbiorowego
<b>Razem</b>	<b>22,5</b>		-

Źródło: Emitent

Na mapie poniżej przedstawiono lokalizację nieruchomości w ramach segmentu:



Źródło: Emitent

**ZMIANA NR 4 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.2. (STR. 87) ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE DODAJE SIĘ:**

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2021 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 25 sierpnia 2022 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta: <https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2022-final-002.pdf>

**ZMIANA NR 5 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.3. (STR. 87) BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH DODAJE SIĘ:**

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r. Raport z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszą połowę 2022 roku dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

<https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2022-final-002.pdf>

**ZMIANA NR 6 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.5.1. (STR. 94) POSTĘPOWANIA PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWANIA SĄDOWE LUB ARBITRAŻOWE ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ LUB RENTOWNOŚĆ EMITENTA LUB GRUPY DODAJE SIĘ:**

Pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych były podstawą decyzji o nierozpoczynaniu realizacji projektu. Na dzień zatwierdzenia Suplementu nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej została sprzedana na rzecz podmiotu trzeciego. Zarząd prowadził rozmowy z IHG Hotels Limited w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów, następnie rozpoczął trwające na dzień sporządzenia niniejszego Suplementu negocjacje w przedmiocie rozwiązania lub zmiany w/w umów. W związku ze sprzedażą nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej Emitent rozważa również możliwość znalezienia nowej lokalizacji pod realizację projektu

**ZMIANA NR 7 – W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 168) DODAJE SIĘ:**

6) Do skonsolidowanych danych śródrocznych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 sierpnia 2022 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2022-final-002.pdf>

7) Do raportu z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r., które dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu półrocznego Grupy:

<https://www.marvipol.pl/relacje/wp-content/uploads/2022/08/MVP-S.A.-Raport-finansowy-H1-2022-final-002.pdf>

W imieniu Emitenta:

---

Prezes Zarządu  
Mariusz Wojciech Książek

---

Wiceprezes Zarządu  
Grzegorz Kawecki